

# РЕШЕНИЕ

№ 222

гр. гр. Хасково, 18.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ХАСКОВО, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и  
четвърта година в следния състав:

Председател: Христина З. Жисова

при участието на секретаря Нина П. Делчева  
като разгледа докладваното от Христина З. Жисова Гражданско дело №  
20225640101373 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 341, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 344, ал. 1  
ГПК.

Образувано е по искова молба с правно основание чл. 34 от Закона за  
собствеността /ЗС/ от М. А. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес:  
\*\*\*\*\*, съдебен адрес: \*\*\*\*\*, адв. В.Г.С.  
от АК-Хасково, против Б. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\* и И. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\*,  
двамата с адрес: \*\*\*\*\*, съдебен адрес: \*\*\*\*\*, адв.  
П.Г.М. от АК – Хасково, с която се иска извършването на делба на съсобствен  
недвижим имот.

Ищецът твърди, че е собственик на  $\frac{1}{2}$  идеална част от урегулиран  
поземлен имот /УПИ/ III - \*\*\*\* в кв. 27 по регулационния и застроителен  
план на \*\*\*\*\*, одобрен със заповед № 51/1990 г., с  
административен адрес на имота: \*\*\*\*\*, целия имот с площ  
от 570 кв.м., при граници на имота: от двете страни улици, УПИ II -215 и  
УПИ IV -214, ведно с построените в имота двуетажна масивна жилищна  
сграда, построена на северната регулационна линия и кафе-аператив със  
застроена площ от 100 кв.м., заемащ партерния етаж на построената на

северната регулационна линия двуетажна масивна сграда.

Правото на собственост върху гореописания недвижим имот ищецът придобил като бил обявен за купувач с протокол от 09.02.2021 г. на проведена публична продажба от ЧСИ С.П. гр.Хасково по ИД № 20108740400649 и му бил възложен с Постановление за възлагане на недвижим имот на ЧСИ С.П. гр.Хасково от 11.02.2021 г., което било влязло в сила и било вписано в Служба по вписвания гр.Хасково, двойно входящ регистрационен номер 1360 от 10.03.2021 г., акт 38, том V, дело 1356.

Този имот бил собственост на А. Б. А. и О.Ж. А. и бил придобит от тях с договор за покупко-продажба от 17.08.2005 г., обективиран в НА № 032 том VIII, рег. № 5131, дело 592 от 2005 г. на нотариус К.Г. гр.Хасково от родителите на А. Б. А. - Б. А. Б. и И.В. Б.. Съгласно този договор продавачите си запазили правото на собственост върху другата  $\frac{1}{2}$  идеална част от УПИ III - \*\*\*\* в кв.27, както и върху останалите постройки в имота. Към настоящия момент тази  $\frac{1}{2}$  идеална част от имота била собственост на ответниците, които придобили това право при равни квоти чрез договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане от 05.05.2022 г., обективиран в НА № 38, том II, рег. № 1375 дело 191/2022 г. на нотариус Х.К. гр.Хасково.

В исковата молба се поддържа, че между страните възникнала съсобственост върху недвижим имот УПИ III - \*\*\*\*, в кв.27, но не и върху построените в имота сгради. Страните не постигнали съгласие доброволно да уредят отношенията си във връзка с възникналата съсобственост, което обосновавало и правния интерес на ищеца да води настоящия процес.

По тези съображения иска от съда да постанови решение, с което да допусне съдебна делба на описания недвижим имот при следните квоти:  $\frac{2}{4}$  идеални части за ищеца и общо  $\frac{2}{4}$  идеални части за двамата ответници, или - по  $\frac{1}{4}$  идеални части за всеки един от тях.

В едномесечния срок по чл. 131 ал. 1 от ГПК, двамата ответници депозират общ отговор на искова молба чрез процесуален представител. Считат предявения иск за делба за недопустим и неоснователен и излагат съображения в тази насока.

На първо място се сочи в отговора, че искът за делба бил процесуално недопустим, тъй като се касаело за идеални части от вещ. Това следвало от

същността на делбата като регламентирано в закона съдебно производство, чрез което се ликвидирало съществуващо състояние на съсобственост върху конкретно обособена и реално съществуваща вещ, като вид обект на правото на собственост, каквито характеристики не притежавали отделните идеални части на вещта.

Според ответниците предявеният иск за делба на идеални части от недвижим имот при квоти 2/4 ид.ч. за ищеца и 2/4 ид.ч. за ответниците (по 1/4 ид. ч. за всеки от двамата) бил недопустим и произнасяне по същество по него не се дължало.

На следващо място ответниците поддържат, че в процесния УПИ, видно от представените с исковата молба Нотариален акт № 38, том II, рег. № 1375, дело № 191 от 2022 г. и Постановление за възлагане на недвижим имот от 11.02.2021 г., били налични три самостоятелни сгради. Собственост на ищеца била двуетажна масивна жилищна сграда, построена на северната регулационна линия на УПИ и кафе-аперитив със ЗП 100 кв.м., заемащ партерния етаж от двуетажната масивна жилищна сграда. От друга страна ответниците били собственици на две сгради в процесния имот, представляващи - жилище на два етажа с РЗП 124 кв.м. и навес с оградни стени на един етаж с площ 33 кв.м. Възникналата съсобственост между ищеца и ответниците била по повод самия поземлен имот, представляващ дворно място, като според тях делбата на съсобствен парцел била недопустима, тъй като в него били налични три самостоятелни сгради, изключени от съсобствеността и тези сгради принадлежали на отделни собственици, в който случай поземленият имот имал обслужващо значение спрямо сградите. Тази хипотеза според ответниците се приравнявала на отношенията в етажната собственост (хоризонтална етажна собственост) - собствениците на отделни самостоятелни обекти в сградата били съсобственици на общите части на сградата, като съсобствеността върху тях не можела да бъде делена по арг. на чл. 38, ал. 3 ЗС. В този смисъл била практиката на ВКС, обективирана в Решение № 51 от 03.07.2020 г. по гр. д. № 2387/2019 г. на Върховен касационен съд, 2-ро гр. отделение.

На трето място, съдебната делба на застроеното съсобствено дворно място била недопустима и поради липсата на възможност от дворното място да се обособят два или повече самостоятелни урегулирани поземлени имота,

при спазване изискванията на чл. 19 ЗУТ за лице и повърхност, както и за отстояние на сградите една от друга. Съгласно чл. 19, ал. 1, т. 2 ЗУТ, за \*\*\*\*\*, което било курортно населено място (балнеолечебен курорт от национално значение, съгласно РМС № 153 от 24 февруари 2012 г. за обявяване списък на курортите в Република България и определяне на техните граници и РМС № 41 от 1952 г.), изискванията относно тези размери били най-малко 16 м. лице и 500 кв.м повърхност, а видно от документите за собственост на страните в настоящото дело и от приложената скица на процесния имот, площта на процесния УПИ била от 570 кв.м., която се явявала недостатъчна за обособяване на два или повече самостоятелни УПИ. Според ответниците в случай на обособяване на два УПИ, всеки от тях щял да бъде с площ от по 285 кв.м., което било недостатъчно, дори при приложение на разрешението по ал. 4 на чл. 19 ЗУТ за намаляване най-много с 1/5 при делба на поземлени имоти, каквато била и настоящата хипотеза. За да бъде допустима съдебна делба на УПИ III-\*\*\*\*, находящ се в кв. 27 било необходимо площта на процесния имот (дворното място) да е минимум 800 кв.м.

По изложените съображения ответниците молят искът да бъде отхвърлен като недопустим.

По същество считат предявения иск и за неоснователен. Предмет на делбата бил недвижим имот, който представлявал негоден за поделение обект, тъй като същият не отговарял на установените в ЗУТ изисквания за самостоятелен обект, годен за извършване на разпоредителни сделки, а оттам и за съдебно поделение. Съгласно чл. 59, ал. 1 от Наредба № РД-02-20/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри при съдебна делба и разделяне следвало да се спазват изискванията за минимални размери и площи на поземлените имоти по чл. 19, ал. 1 ЗУТ, което правело неподеляем процесния УПИ. Ответниците поддържат, че същият представлявал обща част по отношение на находящите се в него три сгради, като при евентуалното му разделяне имало вероятност да се създаде недопустимо по закон разположение на съществуващите сгради.

Неоснователността на иска произтичала и от това, че съдебната делба на съсобственото дворно място не можела да бъде извършена, съответно в

дялове не могли да бъдат обособени самостоятелни обекти, тъй като щели да се създадат значителни преустройства, както и неудобства, по-големи от обикновените, с оглед невъзможността от спазването на строителните правила и нормативи.

В отговора си ответниците оспорват твърдението на ищеца, че построените сгради в процесния имот били две като твърдят, че в процесния имот били налице три самостоятелни сгради, а именно: двуетажна масивна жилищна сграда, построена на северната регулационна линия и кафе-аперитив със ЗП 100 кв.м., заемащ партерния етаж от двуетажната масивна жилищна сграда – собствена на М. А. Ч.; жилище на два етажа с РЗП 124 кв.м. и навес с оградни стени на един етаж с площ 33 кв.м. - съсобствен между И. А. Б. и Б. А. Б..

Твърдят още, че отделно от трите самостоятелни сгради в процесния УПИ, били налични и три броя навеси, както и масивна стопанска сграда, които се намирали около собствената на ищеца двуетажната масивна жилищна сграда и които били с неизяснен статут.

Ответниците се противопоставят на искането на ищеца за изпращане на искане до администрацията на община Минерални бани за изготвяне на становище за поделяемостта на процесния имот, тъй като чл.19 ЗУТ ясно посочвал изискванията за минимални размери на лице и повърхност, според които той бил неподеляем, в който случай становището на администрацията било излишно.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в съвкупност, както и доводите на страните, съобразно изискванията на чл. 235, ал. 2, вр. чл. 12 ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

С Постановление за възлагане на недвижим имот от 11.02.2021 г. на С.М. П., ЧСИ с рег. № 874, в район на действие -Окръжен съд – Хасково, по изп. дело № 20108740400649, влязло в сила на 01.03.2021 г. и вписано в Служба по вписвания гр.Хасково на 10.03.2021 г. върху ищецът е възложен следния недвижим имот: ½ идеална част от урегулиран поземлен имот /УПИ/ III - \*\*\*\* в кв. 27 по регулационния и застроителен план на \*\*\*\*\*, одобрен със заповед № 51/1990 г., с административен адрес на имота: \*\*\*\*\*, целия с площ от 570 кв.м., при граници на имота: от двете страни улици, УПИ II -215 и УПИ IV -214, ведно с построените в имота

двуетажна масивна жилищна сграда, построена на северната регулационна линия и кафе-аператив със застроена площ от 100 кв.м., заемащ партерния етаж на построената на северната регулационна линия двуетажна масивна сграда.

От представения по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 032 том VIII, рег. № 5131, дело 592 от 17.08.2005 г. на нотариус К.Г., с рег. № 353 по регистъра на НК на РБългария, с район на действие -Районен съд –Хасково се установява, че описаната по-горе  $\frac{1}{2}$  идеална част от УПИ III - \*\*\*\* в кв. 27, по регулационния и застроителен план на \*\*\*\*\*, одобрен със заповед № 51/1990 г. ведно с построената в него двуетажна жилищна сграда със степен на завършеност 70 %, построена на северната регулационна линия преди това е прехвърлен на А. Б. А. от неговите родители -Б. А. Б. и И.В. Б. като липсва спор по делото, че това е станало по време на брака му с О.Ж. А.. Съгласно обективирания в посочения нотариален акт договор за покупко-продажба продавачите запазват правото си на собственост върху другата  $\frac{1}{2}$  идеална част от УПИ III - \*\*\*\* в кв.27, както и върху останалите постройки в имота.

С Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 38, том II, рег. № 1375, дело № 191 от 05.05.2022 г. на нотариус Х.К., с рег. № 081 по регистъра на НК на РБългария, с район на действие -Районен съд –Хасково, И.В. Б., А. Б. А. и Т.Б.Б. прехвърлят по равно на двамата ответници – И. А. Б. и Б. А. Б., следния свой съсобствен наследствен недвижим имот, а именно:  $\frac{1}{2}$  идеална част от УПИ III – \*\*\*\*, целият с площ от 570 кв.м., находящ се в кв. 27 по плана на \*\*\*\*\*, одобрен със Заповед № 51/1990 г., при граници: от две страни улица, УПИ IV -214 и УПИ II -215, ведно с целите построени в имота сгради: жилище на 2 етаж с РЗП 124 кв.м., навес с оградни стени на един етаж с площ от 33 кв.м., срещу задължението на приобретателите да поемат в бъдеще издръжката и гледането на прехвърлителката И.В. Б. като същата запазва пожизнено право на безвъзмездно ползване и обитаване на недвижимия имот и построените в имота сгради по смисъла на чл.56 и следв. от Закона за собствеността.

Площта на имота и наличните в него сгради, както и тяхното местоположение в него се установяват и от представената от ищеца скица № 320/18.08.2022 г., издадена от Община Минерални бани, отдел „ГРС“ на УПИ

III - \*\*\*\* в кв. 27, по регулационния и застроителен план на \*\*\*\*\*, одобрен със заповед № 51/1990 г. като в скицата е посочено, че регулацията е приложена и УПИ не е изключван от ЗРП на селото от 1984 г.

Не се спори по делото, а и видно от Решение № 153 от 24.02.2012 г. за обявяване на списък на курортите в Р България и определяне на техните граници на Министерски съвет, \*\*\*\*\* е балнеолечебен курорт от национално значение, съгласно РМС № 41 от 1952 г.

Според представените писмени доказателства в тази насока, както от ищеца, така и от Община Минерални бани, на 16.06.2021 г. ищецът е депозирал искане с вх. рег. № 3334/16.06.2021 г. за изменение и допълване на кадастрален план „Имотни граници и сгради-навеси“ в УПИ III - \*\*\*\* в кв. 27 като в исканото проектно изменение се заличава ПИ \*\*\*\* и от него се образуван два нови поземлени имоти: ПИ № 683 с площ от 360 кв.м. и ПИ № 684 с площ от 360 кв.м., попадащи в общ УПИ III, кв.27 по плана на \*. Площта на всеки имот е била определена с проекта, съгласно геодезически измервания на място и одобрения КРП на \*. Установена била грешка в записаната квадратура на УПИ-то, която била 720 кв.м., а не 570 кв.м. Промяната на имотните граници било в съответствие със съществуващото положение на място, съобразено с действителната площ. Срещу внесения проект е входирана в Община Минерални Бани жалба с вх. рег. № 2380/11.05.2022 г. от И.В. Б..

В писмо изх. 1276/18.04.2023 г., подписано от Кмета на Община Минерални Бани, по искане на съда, е изразено становище по същество, макар, да не е записано изрично, че имотът е поделен, тъй като според мнение на специалисти от Община Минерални Бани са налице условия за одобряване на проекта на ищеца за изменение и допълнение на КП, отнасящи се до нанасяне на действителните очертания на сградите и навесите в имота и съществуващите граници в досегашния ПИ \*\*\*\*, от който се обособяват 2 нови ПИ с изчислена действителна площ на място и по план, за всеки ПИ по 360 кв.м., но преписката е оставена без разглеждане.

Със Заповед № 3-267/24.07.2023 г. за допълване на кадастрална карта на Кмета на Община Минерални Бани, на основание чл.44 ал.2 ЗМСА, във вр. с § 4, ал.6 ПЗР на Наредба № РД – 02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните

регистри, във връзка с посоченото по-горе искане с вх. № 3334/16.06.2021 г. на ищеца М. А. Ч. и изработен проект за изменение и допълнение на кадастрален план и кадастрални регистри за обект „Имотни граници, сгради и навеси“, разгледан с Протокол № 10/01.06.2023 г. на ЕСУТ при Община Минерални Бани, обл.Хасково, е одобрен посочения проект за УПИ III – \*\*\*\*, кв.27 от КРП на \*\*\*\*\*, община Минерални бани, обл.Хасково. Посочено в заповедта, че целта на изменението и допълнението на КРП е да се отразят имотните граници в съответствие със съществуващите на място и да се обособят ПИ с нов пл. № 683 и с нов пл.№ 684, кв.27, както и да се нанесат съществуващите на място сгради и навеси. След изменението на границите по кадастралния план и кадастралните регистри се обособяват с нова форма и площ следните поземлени имоти:

-ПИ № 684, кв. 27 с площ от 360 кв.м.;

- ПИ № 683, кв.27 с площ от 360 кв.м., с нанесени сгради и навеси, както следва: масивна жилищна сграда на два етажа – със ЗП от 100 кв.м.; масивна стопанска сграда – със ЗП от 29 кв.м.; Навес 1 – със ЗП от 14 кв.м.; Навес 2 – със ЗП от 16 кв.м. и Навес 3 – със ЗП от 13 кв.м.

До приключване на устните състезания пред настоящата инстанция не са представени доказателства, че посочената по-горе заповед е влязла в сила. Напротив, представена е жалба с вх. рег. № 4171/01.09.2023 г. от ответниците в настоящото производство Б. А. Б. и И. А. Б. против допуснатото изменение, с което е изразено несъгласие с проекта за изменение на кадастралния план.

За изясняване на делото от фактическа страна, по искане на ответниците, съдът назначи и изслуша комплексна съдебно-техническа експертиза, чието заключение приема като компетентно и обективно дадено. От същото, изготвено от вещи лица - архитект и геодезист, се установява, че с оглед изискванията на чл.19 и чл.200, ал.2 ЗУТ процесният УПИ е неподеляем поради това, че не могат да се образуват два самостоятелни урегулирани поземлени имота, всеки с площ от поне 400 кв.м. С оглед на установените в имота сгради, би се създадо недопустимо отстояние на сграда – тази от юг, до имотна граница като ще бъде невъзможно надстрояване, реконструиране, основано обновяване и ограничения при бъдещо застрояване. Вещите лица допълват заключението си, като разясняват, че в Община Минерални Бани няма приет и одобрен ОУП, но всички сгради в



кв.27 са с параметри на ниско жилищно застрояване. Вещото лице М. е категорично, че в конкретния случай не става въпрос за специфично застрояване или застрояване със социални жилища.

При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните правни изводи:

Предявеният иск с правна квалификация чл. 34 ЗС за съдебна делба на съсобствения между страните по делото урегулиран поземлен имот /УПИ/ III - \*\*\*\* в кв. 27 по регулационния и застроителен план на \*\*\*\*\*, одобрен със заповед № 51/1990 г., с административен адрес на имота: \*\*\*\*\*, целия имот с площ от 570 кв.м., при граници на имота: от двете страни улици, УПИ II -215 и УПИ IV -214 е недопустим и като такъв следва да се отхвърли изцяло.

Съображенията за това са следните:

Не е спорно между страните обстоятелството, че те са съсобственици на процесния недвижим имот, ищецът – по силата на Постановление за възлагане на недвижим имот от 11.02.2021 г. на С.М. П., ЧСИ с рег. № 874, в район на действие -Окръжен съд – Хасково, по изп. дело № 20108740400649, влязло в сила на 01.03.2021 г. и вписано в Служба по вписвания гр.Хасково на 10.03.2021 г. притежава  $\frac{1}{2}$  ид. част от УПИ III - \*\*\*\* в кв. 27, а двамата ответници – на основание Нотариалния акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 38, том II, рег. № 1375, дело № 191 от 05.05.2022 г. на нотариус Х.К., с рег. № 081 по регистъра на НК на РБългария, с район на действие -Районен съд –Хасково, притежават общо другата  $\frac{1}{2}$  ид. част от него поравно или по  $\frac{1}{4}$  ид. части.

Липсва спор и по отношение на обстоятелството, че в процесния имот са построени общо три сгради като ищецът по посочения придобивен способ, а именно – възлагане от ЧСИ, е придобил в индивидуална собственост двуетажна масивна жилищна сграда, построена на северната регулационна линия и кафе-аператив със застроена площ от 100 кв.м., заемащ партерния етаж на построената на северната регулационна линия двуетажна масивна сграда, а ответниците - чрез описаната по-горе сделка с транслативен ефект са съсобственици, всеки от тях поравно на  $\frac{1}{2}$  ид. части от жилище на 2 етаж с РЗП 124 кв.м., навес с оградни стени на един етаж с площ от 33 кв.м.

Установява се още без съмнение и наличието на още три навеса в имота,

намиращи се около масивната двуетажна жилищна сграда, собственост на ищеца, без изяснен статут, видно от проекта за изменение и допълнение на кадастралния план и кадастралните регистри за обект „Имотни граници, сгради и навеси“, разгледан с Протокол № 10/01.06.2023 г. на ЕСУТ при Община Минерални Бани, обл.Хасково по отношение на процесния имот, а именно навес със застроена площ от 14 кв.м.; навес със застроена площ от 16 кв.м. и навес със застроена площ от 13 кв.м.

Съществуването на други постройки със собственици, различни от съделителите, нито се твърди, нито се установява по делото.

В Решение № 115 от 2.07.2019 г. на ВКС по гр. д. № 3411/2018 г., I г. о., ГК, докладчик съдията С.К., постановено по реда на чл. 290 ГПК и мн. други и цитирани от пълномощника на ищеца е възприето принципното положение, че допустимостта на делбата на застроено съсобствено дворно място, в което има постройки - индивидуална собственост, се преценява с оглед състоянието на имота към разглеждането на делото за делба в първата фаза на производството, градоустройствения му статут и зависи от възможността от дворното място да могат да се обособят два или повече самостоятелни УПИ при спазване изискванията на чл. 19 ЗУТ, като за изясняване на този въпрос съдът е длъжен да предприеме действията, необходими за изпълнение на процедурата по чл. 201 ЗУТ във фазата по допускане на делбата и изводът за недопустимост на делбата на съсобствен парцел, застроен със сгради, които са собственост на някои от съделителите, е обоснован само тогава, когато съдът е проявил необходимата активност да изследва възможността от дворното място да се обособят два или повече самостоятелни урегулирани поземлени имота /УПИ/ при спазване на изискванията на чл. 19 ЗУТ. При липса на данни за актуалния регулационен статут на имот, находящ се в урбанизирана територия, и при спор между съделителите, включително за възможността съсобственият имот да бъде реално поделен, съдът е длъжен да допусне дори и служебно изслушване на съдебно-техническа експертиза с цел установяване на имащите значение за спора факти и обстоятелства.

От друга страна, в Определение № 45 от 30.01.2019 г. на ВКС, I г.о по гр. д. № 2407/2018 г., по въпроса „Следва ли съдът в делбения процес служебно да започне процедурата по чл.201 ЗУТ или може да се приеме, че същата е започната с представено от страна на процесуалния пълномощник на

ответниците становище по чл.201 ЗУТ от главния архитект на общината...“ е възприето разбирането, че този въпрос не е обуславящ, а от значение за спора не е кой е започнал процедурата по чл.201 ЗУТ – съдът или страна по делото, а дали тя е завършена.

В случая, макар процедурата по чл.201 ЗУТ да е инициирана от ищеца, и то преди образуване на настоящото производство с искане с вх. рег. № 3334/16.06.2021 г. за изменение и допълване на кадастрален план „Имотни граници и сгради-навеси“ в УПИ III - \*\*\*\* в кв. 27 и същата да е завършила със Заповед № 3-267/24.07.2023 г. за допълване на кадастрална карта на Кмета на Община Минерални Бани, с която след изменението на границите по кадастралния план и кадастралните регистри се обособяват с нова форма и площ следните поземлени имоти: -ПИ № 684, кв. 27 с площ от 360 кв.м.;- ПИ № 683, кв.27 с площ от 360 кв.м., с нанесени сгради и навеси, както следва: масивна жилищна сграда на два етажа – със ЗП от 100 кв.м.; масивна стопанска сграда – със ЗП от 29 кв.м.; Навес 1 – със ЗП от 14 кв.м.; Навес 2 – със ЗП от 16 кв.м. и Навес 3 – със ЗП от 13 кв.м., то предвид кредитираното заключение на назначената по делото комплексна съдебно-техническа експертиза следва да се приеме, че делбата на съсобствения УПИ е недопустима. Това е така, тъй като с оглед изискванията на чл.19 и чл.200, ал.2 ЗУТ, от процесния УПИ не могат да се образуват два самостоятелни урегулирани поземлени имота, всеки с площ от поне 400 кв.м., а с оглед на установените в имота сгради, би се създадо недопустимо отстояние на сграда – тази от юг, до имотна граница като ще бъде невъзможно надстрояване, реконструиране, основано обновяване и ограничения при бъдещо застрояване. В този смисъл, дори да се приеме, че реалната площ на имота е не 570 кв.м., а 720 кв.м., както настоява ищецът, то отново изискванията на чл.19, ал.1 т.2 ЗУТ не са спазени. Посочената разпоредба въвежда изискване, при урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, да се спазват следните размери, в курортните населени места и селищни образувания и в курортните зони на населените места, каквото се явява \*\*\*\*\*, а именно най-малко 16 м. лице и 500 кв.м повърхност. Съобразно нормите на ал.19, ал.3 и ал.4 ЗУТ тези технически характеристики могат да бъдат намалявани най-много с 1/5, т.е. съобразно констативната част от заключението на назначената по делото комплексна СТЕ лицето на новообразуваните поземлени имоти не може да

бъде по-малко от 12.80 м., а площта – по-малка от 400 м. Тук е мястото да се посочи, че съдът намира за неоснователен изложения от ищеца довод за приложимостта в случая на чл.19, ал.5 ЗУТ, респ. за отпадане необходимостта от спазване на предвидените в ал.1 на чл.19 ЗУТ норми, доколкото вещото лице М. е категорично, че в случая не се касае за специфично застрояване или застрояване със социални жилища.

От изложеното дотук се налага извод за неподеляемост на процесния урегулиран поземлен имот. В настоящия случай е налице т.нар „хоризонтална етажна собственост“, доколкото се установява пълна идентичност между собствениците на сградите, построени в процесния УПИ и собствениците на земята като хипотези като настоящата могат да се приравнят на отношенията в етажната собственост. Сградата/ите в тези случаи „присвоява“ земята, превръщайки се от „приращение“ по смисъла на чл.92 ЗС в „главна вещ“ по смисъла на чл.98 ЗС. Приема се, че построеното не е част от земята и не е собственост на собственика на земята, а земята е неделима /обща/ част от сградата и собственост на собственика/собствениците на сградата/ите. В такива случаи дворното място е обща част по естеството си, по смисъла на чл.38 ал.1 ЗС /в този смисъл е решение № 124 от 20.10.2014 г. на ВКС по гр. д. № 2054/2014 г., II г. о./. Съгласно мотивите на Тълкувателно решение № 1 от 17.05.1995 г. по гр. д. № 3/1994 г. на ВС, ОСГК, в застроения имот постройката има главно значение, а теренът - несамостоятелно, обслужващо. Той не може да се отдели от сградата като обособен, самостоятелен имот, независим от сградата върху него. При хоризонталната етажна собственост, както е в случая, е налице неделимост на земята като принадлежност към съответната сграда. Тази земя е неделима /обща/ част или принадлежност, която е неразделно свързана с отделните сгради и поради това по отношение на нея е недопустимо извършването на делба. Съгласно т. 1, б. „д“ на ППВС № 2/1982 г., е недопустима делба на съсобствен парцел, когато съсобствеността не е възникнала по регулация, ако в него има две или повече самостоятелни сгради, които са изключени от съсобствеността и принадлежат на отделни съсобственици. В същия смисъл е и решение № 145 от 11.07.2013 г. на ВКС по гр. д. № 1986/2013г., II г.о.,ГК, което посочва, че при хоризонталната етажна собственост дворното място обслужва и двете сгради като неделима според предназначението си обща част и поради това следва да остане обща част като принадлежност на всеки един от обектите, за да може

последните да отговарят на критерия за обект на основно застрояване със съответните принадлежности - прилежащ терен. Делбата на съсобствен недвижим имот е недопустима с оглед разпоредбата на чл. 38 ал. 3 ЗС, когато дворното място представлява обща част, тъй като в него съществуват сгради, принадлежащи на различни собственици, притежаващи идеална част от терена /в този смисъл решение № 27 от 4.02.2009 г. на ВКС по гр. д. № 140/2008 г., IV г. о., ГК; т.1, б.„е“ от ППВС № 2 от 04.05.1982 г. по гр.дело № 9/1981 г.; решение № 476/07.03.2013 г. на ВКС по гр.дело № 56/2012 г., I г.о., ГК/.

Предвид всички изложени по-горе съображения, искът следва да се отхвърли изцяло. При това, съдът съобрази и обстоятелството, че недопустимостта на делбата по смисъла на т.1 б."д" и „е“ от цитираното Постановление е материалноправна пречка за уважаване на предявения иск за делба, но не съставлява отрицателна процесуална предпоставка, от която зависи съществуването на правото на иск /определение № 487 от 21.10.2011 г. по ч. гр. д. № 352/2011 г., II г.о., ВКС/. Ето защо и решаването на въпроса за приложимостта на чл. 38 ал. 3 ЗС е част от съществото на производството по допускането на съдебната делба, а не е предпоставка за неговата допустимост. По този въпрос сезираният съд следва да се произнесе с решение и така да разреши материалноправния спор, подлежи ли на делба процесният имот или не /решение № 87 от 07.07.2011 г. по гр.д. № 825/2010 г., II г.о., на ВКС; решение № 242 от 20.12.2011 г. по гр.д. № 1459/2010 г., II г.о., на ВКС; решение № 293 от 12.12.2011 г. по гр.д. № 265/ 2011 г., II г.о., на ВКС/.

С оглед изхода на делото и на основание чл.9 от Тарифата за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК, ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на Районен съд – Хасково държавна такса в размер на 50 лева.

Предвид факта, че в последното проведено по делото съдебно заседание определеното възнаграждение на вещото лице В. Й. М. за извършване на комплексната съдебно-техническа експертиза е увеличено общо със сумата от 205,00 лева, като е указано на ищеца да внесе сумата от 102,50 лева в едноседмичен срок по сметка на РС- Хасково, което до момента на настоящото произнасяне не е сторено, то ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на РС-Хасково и разноските, възложени в негова тежест от

102,50 лева за възнаграждение за вещо лице.

С оглед на изрично заявената претенция за заплащане на направените по делото разноси от страна на ответниците и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, на същите следва да се присъдят такива в размер общо от 952,50 лева или на всеки от двамата – по 476, 25 лева, от които 600,00 лева за платено адвокатско възнаграждение и 352,50 лева за възнаграждение за вещи лица.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от М. А. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\* против Б. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\* и И. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес: \*\*\*\*\*, иск за съдебна делба на следния техен съсобствен недвижим имот, а именно: урегулиран поземлен имот /УПИ/ III - \*\*\*\* в кв. 27 по регулационния и застроителен план на \*\*\*\*\*, одобрен със заповед № 51/1990 г., с административен адрес: \*\*\*\*\*, целия с площ от 570 кв.м., при граници: от двете страни улици, УПИ II -215 и УПИ IV -214.

**О С Ъ Ж Д А** М. А. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, съдебен адрес: \*\*\*\*\*, адв. В.Г.С. от АК-Хасково, да заплати по сметка на Районен съд - Хасково сумата от общо 152,50 лева, от които сумата от 50,00 лева, представляваща държавна такса и сумата от 102,50 лева, представляваща направени разноси по делото за възнаграждение за вещо лице, както и сумата от 5,00 лева за държавна такса в случай на служебно издаване на изпълнителен лист за нейното събиране.

**ОСЪЖДА** М. А. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, съдебен адрес: \*\*\*\*\*, адв. В.Г.С. от АК-Хасково, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, да заплати на Б. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\* и И. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес: \*\*\*\*\*, съдебен адрес: \*\*\*\*\*, адв. П.Г.М. от АК – Хасково, сумата от общо от 952,50 лева или на всеки от двамата – по 476, 25 лева, представляваща направени разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Хасково в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Хасково:/п/ не се чете.**

**Вярно с оригинала!**

**Секретар: Ц.С.**